

Ciudadano.

Juez Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.-

Su Despacho.-

Nosotros, **JOEL BRACHO FRANCO, MARIELBA GHERSI GUINAND Y CARLOS CAMPOS AGUILAR**, venezolanos, mayores de edad, de este domicilio, titulares de las cédulas de identidad Nos. 3.753.940 y 6.822.989 respectivamente, en inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los Nos. 11.601, 11.922 y 52.176 también respectivamente, actuando en nuestra condición de apoderados judiciales de la sociedad mercantil **HABITACASA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO Y OBRAS CIVILES C.A.**, conforme consta de autos, ocurrimos ante este Juzgado a los fines de consignar nuestro **escrito de conclusiones**, de la siguiente forma:

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA, LA CONTESTACION Y LAS PRUEBAS

DE LA DEMANDA:

El presente juicio se inicia por demanda planteada en nombre de nuestra representada en contra de GUILLERMO SCHMIDMAJER, por medio de la cual se pretende sea declarada la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de arrendamiento existente entre el demandado y la comunidad de propietarios del edificio RESIDENCIAS VIENTO NORTE representada por nuestra mandante. De los hechos y el derecho invocados en el libelo de demanda, en sustento de la referida pretensión, resulta pertinente destacar lo siguiente:

EN RELACION A LOS HECHOS ALEGADOS EN LA DEMANDA, SE DESTACAN LO SIGUIENTE:

"El 27 de Agosto de 1998, el ciudadano **GUILLERMO SCHMIDMAJER**, mayor de edad, de este domicilio y titular de la cédula de identidad N° 2.107.128, de profesión abogado, inscrito en el Inpreabogado bajo el N° 10.816 en su condición de propietario del Apartamento N° 11-D, del Edificio Residencias Viento Norte, **administrado por nuestra representada**, situado en la calle 4, Urbanización Terrazas del Ávila, Distrito Sucre del Estado Miranda en esta ciudad de Caracas, planteó una acción de Amparo en contra de Violeta Trujillo, mayor de edad, de este domicilio, titular de la cédula de identidad N° 2.425.344, quien a su vez es igualmente propietaria de un apartamento ubicado en el pre-identificado Edificio..."

"... El querellante fundamentó su acción de amparo en la supuesta violación de la garantía constitucional del derecho de defensa, derivada de la petición que le hiciera la presunta agravante, antes identificada, **referida a la restitución del uso de dos (2) puestos de estacionamiento destinados a visitantes**, de los que el demandante venía disfrutando en forma exclusiva como arrendatario de los mismos, a pesar de ser dichos puestos bienes pertenecientes a la comunidad, es decir, bienes comunes según el régimen de Propiedad Horizontal..."

"... De la citada acción de Amparo conoció como tribunal de la causa, el Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, el cual procede a dictar sentencia definitiva el 9 de Septiembre de 1998...Contra la sentencia dictada por el Juzgado Tercero, antes referido, fue planteado recurso de apelación, del que conoció el Juzgado Superior Tercero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito del Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, el cual en fecha 5 de Octubre de 1998, dictó sentencia definitiva..."

"...Del dispositivo de los citados fallos, se pueden obtener las siguientes conclusiones: 1) Los puestos de estacionamiento cuyo uso exclusivo discutió el querellante son puestos de estacionamiento destinados a **visitantes según el respectivo Documento de Condominio y por ende bienes comunes bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal**. 2) Que tales puestos no aparecen declarados como rentables en el respectivo Documento de Condominio, único caso excepcional en el que la Ley permite el arrendamiento de bienes comunes, y por tanto, no pueden los puestos que aquí nos ocupan ser objeto de arrendamiento. 3) El indiscutible derecho de la comunidad de propietarios del Edificio Viento Norte, **administrado por nuestra representada**, para plantear las acciones que considere pertinentes, por ante la Jurisdicción ordinaria, para recuperar la posesión de un bien no susceptible de ser arrendado por o a uno de los propietarios, por tratarse de un bien común. 4) Que las precedentes razones son y deberían tenerse

por suficientes para que el Sr. SCHMIDMAJER, restituyera en forma voluntaria el uso y posesión de los dos (2) puestos de estacionamiento para visitantes, que no son ni pueden ser objeto de arrendamiento por ser bienes comunes, sin esperar que la comunidad de propietarios acuda a la Jurisdicción ordinaria, como lo establece la sentencia...”

“...Sin embargo, es el caso, que aún hoy en día, el Sr. SCHMIDMAJER continúa, como arrendatario, haciendo uso exclusivo de los dos (2) puestos de estacionamiento de visitantes, plenamente identificados anteriormente, sin haber manifestado intención alguna de restituir su uso a la comunidad de propietarios, razón por la cual esta última decide plantear esta demanda, atendiendo así a lo establecido en las sentencias que resolvieron el Amparo, antes citadas...”

“...En todo caso, el indiscutible hecho del uso de los puestos de estacionamiento por parte del Sr. SCHMIDMAJER, así como el hecho que por tal uso fueron canceladas pensiones de alquiler, demuestra la existencia de un contrato de arrendamiento verbal, toda vez que conforme al artículo 1579 del Código Civil, el arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquella...”

“...De los hechos precedentemente narrados podemos deducir entonces, que **entre el condominio de RESIDENCIAS VIENTO NORTE** y por intermedio de nuestra representada, HABITACASA C.A., Administrador de dicho Condominio, **y el Sr. GUILLERMO SCHMIDMAJER**, existe un contrato de arrendamiento verbal que tiene por objeto el uso de dos (2) puestos de estacionamiento destinados para visitantes. Es decir, existe un contrato que desde su nacimiento debe tenerse por **nulo e inexistente**, toda vez que los bienes que pertenecen a la comunidad de propietarios en calidad de bienes comunes, no declarados como bienes rentables en el respectivo Documento de Condominio, no son desde ningún punto de vista susceptibles de ser objeto de un contrato de arrendamiento, conforme lo dispone expresamente el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal y **justamente en virtud de ello se debe declarar nulo el contrato de arrendamiento existente entre el Sr. GUILLERMO SCHMIDMAJER, antes identificado, y la comunidad de propietarios que conforman el Condominio en cuestión...**”

EN RELACION AL DERECHO ALEGADO EN LA DEMANDA, SE DESTACA LO SIGUIENTE:

“...Artículo 1579 del Código Civil: **“El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa**

mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquella.” Como quedó anotado, en el caso estamos en presencia de un contrato de arrendamiento, toda vez que en efecto nuestra representada HABITACASA C.A. llegó a expedir a nombre del Sr. GUILLERMO SCHMIDMAJER y en nombre de Condominio de RESIDENCIAS VIENTO NORTE, recibos de condominio en los cuales estaba expresamente determinado la cancelación de una cuota por concepto del alquiler de dos (2) puestos de estacionamiento destinados a visitantes, los cuales fueron en su momento aceptados y pagados por el demandado...”

“...El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, dispone: **“Son cosas comunes a todos los apartamentos: i) Los puestos de estacionamiento que sea declarados como tales en el documento de condominio...”** En el caso, son varias las pruebas que nos permiten concluir sin lugar a dudas que los puestos de estacionamiento cuyo uso se pretende restituir a la comunidad de propietarios, situados en el lugar descrito, no son en forma alguna de la propiedad exclusiva de ningún propietario, ni del demandado, y estas son: el documento de condominio del referido conjunto residencial y muy especialmente la copia certificada del expediente contentivo del Amparo planteado por el Sr. GUILLERMO SCHMIDMAJER, que se acompaña, en el cual el mismo demandado afirmó expresamente: “...Como quiera que por ser propietario del referido apartamento tengo derecho a continuar usando los expresados puestos, **los cuales correspondían a visitantes**, y en virtud...” ...El artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece en su texto lo que continuación se transcribe en forma textual: “Los Registradores Subalternos, Jueces y Notarios se abstendrán de protocolizar, autenticar o reconocer según el caso, los documentos de enajenación, gravamen, arrendamiento, comodato **o cualquier otra clase de negociación que verse sobre las cosas comunes definidas en el artículo 5 de esta Ley** y que se encuentren dentro del área de un edificio destinado a ser vendido en propiedad horizontal, de acuerdo con el correspondiente documento de condominio. **Cualquier operación celebrada en contravención a esta disposición es nula de pleno derecho** sin perjuicio de las sanciones civiles a que haya lugar...”

“...Por nulidad de un contrato se entiende su ineficacia o insuficiencia para producir los efectos deseados por las partes y que le atribuye la ley, tanto respecto de las propias partes como respecto de terceros...NULIDAD ABSOLUTA. **Existe nulidad absoluta de un contrato cuando no puede producir los efectos atribuidos por las partes y reconocidos por la ley**, bien por que carezca de alguno de los elementos esenciales a su existencia (consentimiento, objeto y causa) o por que lesiones el orden público o las buenas costumbres. En la mayoría de los

*casos los contratos afectados por nulidad absoluta violan una norma imperativa o prohibitiva de la ley destinada a proteger los intereses del orden público y de las buenas costumbres. **Los contratos que tienen por objeto ilícito y causa ilícita siempre están afectados de nulidad absoluta.** 1.- Fundamento de la nulidad absoluta. (1225) La nulidad absoluta tiende a proteger un interés público, su fundamento es la protección del orden público violado por el contrato, orden que debe ser establecido aun en contra de la voluntad de las partes. **Las nulidades protegen intereses generales de la comunidad...**"*

Presentada la demanda para su distribución, el conocimiento de la misma le correspondió al Juzgado Décimo Cuarto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, el cual procedió a su admisión el 17 de Septiembre de 2002. Vista la imposibilidad de practicar la citación personal del demandado, se solicitó su citación por Carteles, de conformidad con lo previsto en el artículo 223 del Código de Procedimiento Civil. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley en relación a la citación por Carteles del demandado, sin que el demandado hubiere comparecido a darse por citado, se solicitó la designación de un defensor judicial y justamente con posterioridad a ello, específicamente el 6 de febrero de 2003, compareció el abogado en ejercicio GUILLERMO SCHMIDMAJER, en su condición de demandado, y se hizo presente en autos.

DE LA CONTESTACION:

En la oportunidad para dar contestación a la demanda y conjuntamente oponer las cuestiones previas a que hubiere lugar, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el demandado compareció y consignó escrito en el que se limitó a oponer cuestiones previas, dos de ellas referidas al ordinal 3º (supuesta ilegitimidad de la persona que se presente como apoderado o representante del actor) y la otra al ordinal 6º del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil (supuesto defecto de forma por la omisión de un dato referido al contrato de arrendamiento cuya nulidad se demanda).

DEL RECHAZO A LAS CUESTIONES PREVIAS.

Con posterioridad a la oportunidad legal prevista para que el demandado contestara la demanda y opusiera conjuntamente las cuestiones previas a que hubiere lugar, consignamos escrito por medio del cual expresamente procedimos a rechazar en todas y cada una de sus partes las referidas cuestiones previas opuestas.

DE LAS PRUEBAS:

En la oportunidad procesal correspondiente a los fines de promover pruebas, solo la parte cuyos derechos representamos, las promovió y en relación a dicho escrito consideramos pertinente transcribir los siguientes aspectos:

*"...Conforme expusimos en el escrito que consignamos en el presente expediente en fecha 10 de Marzo de 2003, la pretensión principal deducida en el caso, es la nulidad absoluta de un **contrato de arrendamiento** que tiene por objeto dos puestos de estacionamiento destinados a visitantes en el Edificio Residencias Viento Norte, situado en la calle 4 de la Urbanización Terrazas del Ávila, Municipio Sucre en esta ciudad de Caracas. El hecho que la pretensión contenida en el libelo de demanda, derive a su vez de un contrato de arrendamiento, constituye, que el ordenamiento jurídico aplicable al presente proceso, es la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por aplicación de lo previsto en el artículo 33 que dispone: "Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobre alquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertada, retracto legal arrendaticio y **cualquiera otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmueble urbanos o suburbanos**, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto-Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil, independientemente a su cuantía..."*

*"...Ahora bien, así como al presente proceso, le resulta aplicable la precitada disposición legal, lo es igualmente como resulta lógico, la contenida en el artículo 35 de la misma ley, que en parte de su texto dispone: "**En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo**, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva..."*

*"...Como se aprecia, el artículo 35 antes citado, no deja lugar a dudas en cuanto a la oportunidad procesal que la misma ley expresamente dispone para oponer cuestiones previas, y que no es otra, **que la contestación al merito de la demanda**, es decir, que si el demandado escoge oponer cuestiones previas, debe acumular las mismas a su escrito de contestación, al no hacerlo, estaría incumpliendo con la norma que así lo dispone y por ende con el necesario principio de la legalidad del proceso, que entre otras cosas garantiza la configuración de la garantía constitucional del debido proceso. En el presente caso, el demandado se limitó a oponer tres infundadas cuestiones previas, y omitió contestar al fondo de la demanda, lo cual representa que el precluyó la oportunidad procesal para hacerlo, y su contumacia debe producir la consecuencia jurídica prevista por el legislador, que no es otra que se tengan por aceptados y plenamente reconocidos los hechos y el*

derecho alegado en la demanda planteada en su contra, es decir se le tiene por confesión y es justamente por ello, que como prueba principal a ser apreciada por este Juzgado al momento de dictar la sentencia definitiva, promovemos la **CONFESION** del demandado...”

“...En conclusión de la copia certificada que en original acompañamos al libelo de demanda y que en forma alguna fue impugnada ni tachada por la parte demandada y por ello debe ser apreciada plenamente por este Tribunal, muy especialmente del dispositivo de los citados fallos, quedó demostrado sin la mas mínima duda, lo siguiente: a) Los puestos de estacionamiento cuyo uso exclusivo discutió el querellante son puestos de estacionamiento destinados a **visitantes según el respectivo Documento de Condominio y por ende bienes comunes bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal.** B) Que tales puestos **no aparecen declarados como rentables en el respectivo Documento de Condominio**, único caso excepcional en el que la Ley permite el arrendamiento de bienes comunes, y por tanto, no pueden los puestos que aquí nos ocupan ser objeto de arrendamiento. C) El indiscutible derecho de la comunidad de propietarios del Edificio Viento Norte, **administrado por nuestra representada**, para plantear las acciones que considere pertinentes, por ante la Jurisdicción ordinaria, para recuperar la posesión de un bien no susceptible de ser arrendado por o a uno de los propietarios, por tratarse de un bien común...”

“...De la copia certificada del expediente contentivo del Amparo planteado por el Sr. GUILLERMO SCHMIDMAJER, cuyo valor probatorio fue promovido en el capítulo precedente, se aprecia que el mismo demandado afirma lo siguiente: “...Como quiera que por ser propietario del referido apartamento tengo derecho a continuar usando los expresados puestos, **los cuales correspondían a visitantes**, y en virtud...” ... de hecho en dicho documento de condominio se lee **“...2.1.1. Asignaciones en Propiedad o en Uso Exclusivo: Con prescindencia de los nueve (9) puestos de estacionamiento de vehículos automotores que están ubicados... y que pertenecerán a la Comunidad y están destinados al uso de los visitantes...Serán bienes comunes...los puestos de estacionamiento para visitantes..”** Conforme consta de autos, junto con ello el libelo de la demanda, se acompañó al croquis de ubicación de los puestos de estacionamiento destinados a visitantes ocupados por el demandado y objeto del contrato cuya nulidad se demanda. Dicho documento no fue en forma alguna desconocidos, tachado ni impugnado por el demandado y por ello le pedimos a este Juzgado lo aprecie en todo su contenido al momento de dictar la correspondiente sentencia definitiva..”

Con posterioridad a la presentación del referido escrito de pruebas, el Tribunal de origen procedió a admitir el mismo en fecha 17 de Marzo de 2003.

DE LA SENTENCIA DEFINITIVA OBJETO DE REVISION

Dentro del lapso legal previsto para ello, el Tribunal a quo dictó la correspondiente sentencia definitiva, de la cual consideramos pertinente destacar los siguientes aspectos:

“...La parte demandada en la oportunidad para la contestación a la demanda no compareció a hacerlo, sino que únicamente opuso las cuestiones previas contenidas en los ordinales 3º y 6º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, excepciones estas que por tratarse de una demanda de materia de arrendamiento debió oponerlas conjuntamente con sus defensas de fondo. Al respecto, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios en su artículo 33 expresa...Igualmente el artículo 35 eiusdem señala:... No habiendo la parte demandada contestado la demanda, la presente controversia queda circunscrita a los alegatos hechos por la parte actora en su libelo de demanda...y no habiendo la parte demandada probado nada que le favoreciera, conforme al segundo supuesto de la norma en comento y no siendo la demanda contraria a derecho como lo exige la referida norma, se debe concluir...que operó la Confesión Ficta de la parte demandada...”

*“...Con esta acción se demuestra que en efecto el demandado estaba siendo uso, goce y disfrute de los referidos puestos de estacionamiento. Además de ello, se evidencia en tres (3) recibos de condominio que constan en copias certificadas a los folios 18 al 20, que el mencionado ciudadano GUILLERMO SCHMIDMAJER, en efecto estaba pagando una mensualidad por los mismos...razón por la que se tienen como “fidedignos”, **quedando probada de esta manera la relación arrendaticia existente entre las partes.** Así se decide...”*

“...la parte actora consignó documento de condominio en copia simple, relativo al inmueble...se establece como bienes comunes o partes indivisas del inmueble que han de pertenecer comunemente a los propietarios y uso colectivo, en el cual se identifica entre otros a los puestos de estacionamiento para visitantes, siendo éstos comunes a todos los co-propietarios y no siendo susceptibles de enajenación o de gravamen...”

“...se observa muy especialmente que el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandado y la Junta de Condominio de Residencias Villa norte, esta

viciado de nulidad, al tratarse de un arrendamiento sobre bienes inmuebles prohibidos por la Ley Especial que rige la materia, tal como lo señala el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal...”

“...en el caso de marras, se ha puesto de manifiesto que el inmueble sobre el cual versa el contrato verbal de arrendamiento, objeto de nulidad, corresponde a un are común como lo es el estacionamiento, ubicado dentro del área del edificio, destinado a propiedad horizontal, cual es la Residencias Viento Norte, antes identificada, tal y como consta de las actas procesales. Al hecho en cuestión le es aplicable la consecuencia jurídica prevista en la parte final del artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal, antes transcrito por considerarse un error de derecho, contenido en el contrato... es forzoso decretar la nulidad del contrato de arrendamiento del que se trata, por ser contrario a la ley...”

DE LOS LÍMITES DE LA CONTROVERSIA

El artículo 7 del Código de Procedimiento Civil, establece:

*“ Los actos procesales se realizarán en la forma prevista en este Código **y en las leyes especiales...**”*

De dicha norma se deduce el conocido principio de la **legalidad de las formas procesales**, que constituye el deber de efectuar los actos procesales que integran el proceso, conforme a la norma que lo regula, sea que este esté prevista en el mismo Código de Procedimiento Civil, o en una ley especial.

En el presente caso, la pretensión no es otra cosa que la nulidad de un contrato de arrendamiento, y por ello el ordenamiento jurídico aplicable a la sustanciación de los actos no es otro que el Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por así establecerlo expresamente el artículo 33 de dicho cuerpo normativo, que por ser una ley especial, son sus normas las que deben ser aplicadas en forma preferente, en los procesos que entren en el ámbito de su competencia, y no otras. Al respecto de la aplicación preferente del Decreto-Ley de Arrendamiento Inmobiliario, al proceso contenido en este expediente, resulta pertinente transcribir, el comentario que sobre tal aspecto aparece en el libro: “Código de Procedimiento Civil. Tomo I.” de Ricardo Henríquez la Roche, en la cual se lee:

“...Este aspecto competencial de las leyes orgánicas; su intención estructuradora o de marco referencial de actuación legislativa de otras leyes, no existe respecto de las leyes especiales, ni condiciona la relación de los criterios de

*la ley especial y ley posterior...En este supuesto, es claro que la nueva ley tiene prevalencia sobre la vieja ley, siempre que la nueva normativa verse específicamente sobre el asunto tratado por la ley anterior, aunque no haya una derogación expresa. **Ninguna disposición legal exige derogar las leyes o normas especiales mediante otras leyes nominalmente especiales: basta a tal fin la intención clara del legislador, dictadas por los mismos trámites formales y aparentemente contradictorias entre si, debe valer la que ha sido emitida en último lugar**>> (CSJ, idem, Pág. 15); valga decir, *lex posterior derogat priori...*"*

Ahora bien, la forma procesal prevista en la ley de Arrendamientos Inmobiliarios para el acto de la contestación de la demanda, esta expresamente regulada en el artículo 35 de dicha ley, que dispone que en la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer **conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo**. Es decir, que en una única oportunidad y acto procesal, el demandado debe acumular a su contestación al fondo de la demanda, las cuestiones previas a que hubiere lugar, de tal forma que precluido el acto en cuestión, le precluye al demandado la oportunidad de contestar u oponer cuestiones previas, que fue precisamente lo que ocurrió en el caso, toda vez que el demandado, desatendiendo lo previsto en el artículo 35 del Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en la oportunidad legal prevista para contestar al fondo se limitó a oponer cuestiones previas, lo cual produjo que el tribunal de la causa, al verificar que la petición no es contraria a derecho y que el demandado igualmente omitió promover prueba alguna en su favor, declarase en consecuencia su confesión de conformidad con lo previsto en el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil.

La declaratoria de confesión emitida por el Juzgado de la causa, no es sino el cumplimiento de los dispositivos legales pertinentes, atendiendo ya no solo a la legalidad de las formas procesales, sino a la legalidad del proceso mismo, en tanto y en cuanto, el Juzgador al momento de emitir su pronunciamiento, debe necesaria y obligatoriamente servirse del ordenamiento pre-existente. Entonces, si conforme quedo anotado, las normas contenidas en el Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, son de preferente aplicación en los procesos en los que debe ser aplicada dicha ley especial, el demandado debió contestar la demanda en la oportunidad de oponer las cuestiones previas que decidió oponer, y justamente como no contestó la demanda, no promovió nada a su favor y la petición no es contraria a derecho, resultaba forzoso declarar su confesión, como fue declarada por el Tribunal de origen y como de hecho expresamente pedimos la declare esta Segunda Instancia.

Por otra parte, resulta pertinente destacar que en la sentencia objeto de revisión, se aprecia que conforme corresponde al indispensable y sano deber de motivación del fallo, se efectuó el obligatorio ejercicio de verificar si en efecto los hechos alegados como sustento de la demanda, se corresponden con el derecho invocado como fundamento, para derivar la consecuencia jurídica solicitada, y a tales fines el juzgado de la causa, precisamente resaltó el texto de la premisa mayor fundamental, que en el caso no sería otras sino la contenida en el Artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal que establece:

*“Los Registradores Subalternos, Jueces y Notarios se abstendrán de protocolizar, autenticar o reconocer según el caso, los documentos de enajenación, gravamen, arrendamiento, comodato o cualquier otra clase de negociación que verse sobre las cosas comunes definidas en el artículo 5 de esta Ley y que se encuentren dentro del área de un edificio destinado a ser vendido en propiedad horizontal, de acuerdo con el correspondiente documento de condominio. **Cualquier operación celebrada en contravención a esta disposición es nula de pleno derecho sin perjuicio de las sanciones civiles a que haya lugar.**”*

Los bienes comunes no declarados como rentables en el respectivo documento de condominio, no pueden de ninguna forma ser objeto de un contrato de arrendamiento y visto que quedó demostrada fehacientemente la existencia de un contrato de arrendamiento sobre dos puestos de estacionamiento de visitantes declarados como bienes pertenecientes a la comunidad de propietarios, es lógico que la consecuencia jurídica declarada por el tribunal, no podía ser otra que la NULIDAD de dicha relación contractual con fundamento a lo previsto en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuyo texto fue anteriormente citado.

Por ultimo consideramos necesario solicitar expresamente a este Tribunal, que al momento de dictar su decisión definitiva, haga realidad el fin ultimo perseguido por los justiciables, que no es otro, que el proceso se convierta en un verdadero instrumento para la administración de JUSTICIA, que en el caso, no puede ser otra, **que permitirle a toda la comunidad de propietarios del Edificio, poder hacer uso de los puestos de estacionamiento destinados a visitantes, que el demandado ha venido disfrutando de forma exclusiva.** Cuando el demandado, planteó la acción de Amparo a la que se hace referencia en la demanda, el Tribunal que conoció en sede constitucional (en ambas instancias) dejó a salvo la posibilidad de la comunidad de propietarios de acudir a los órganos jurisdiccionales en el caso de que se considere que el mismo esta incurso en violación de normas de la comunidad, **y justamente este proceso materializa el interés de esa comunidad de impedir que un solo miembro de la misma,**

sea el único beneficiado de un bien declarado común. La justicia material, debe prevalecer por sobre toda consideración procesal.

Respetuosamente le solicitamos a este Juzgado, que al momento de dictar su fallo, tenga en cuenta el principio finalista de los actos, establecido en el artículo 206 del Código Adjetivo, (“En ningún caso se declarará la nulidad si el acto ha alcanzado el fin al cual estaba destinado”) y perfectamente desarrollado para la segunda instancia, en el artículo 209 ejusdem.

En Caracas a la fecha de su presentación.